

Mots clés : *urbanisme, document d'urbanisme, environnement*

Simplification : ce que prévoit le méga-décret

Le gouvernement franchit une nouvelle étape dans son chantier de simplification normative engagé au bénéfice des collectivités territoriales. Le « méga-décret » de simplification a été publié au Journal Officiel le samedi 21 février 2026, sous la forme de deux décrets et d'un arrêté.

Les principales mesures à retenir :

Urbanisme :

- **Adoption d'un PLU emportant de plein droit l'abrogation de la carte communale préexistante.**
- **Dispense d'autorisation d'urbanisme de plusieurs travaux et installations réalisés sur constructions existantes :** la pose de fenêtres de toit et l'installation de stores d'une surface inférieure à 1m², l'implantation de pompes à chaleur non visibles depuis le domaine public ou une voie ouverte au public ou un autre immeuble disposant d'une vue sur l'installation, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture dans la limite de 3kWc.
- Suppression du renvoi au préfet pour délivrer l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration, à défaut de réponse dans le délai de quinze jours au pétitionnaire demandeur.

Environnement :

- **Régime déclaratif relevant de la loi sur l'eau : notification par le préfet d'une absence d'opposition dans le délai requis permettant le démarrage des travaux.**
- Suppression des avis rendus par la commission administrative de façade et la commission nautique locale lors de l'examen d'une demande de concession d'utilisation du domaine public maritime.

Collectivités territoriales :

- Suppression de l'enquête publique pour la création d'un périmètre délimité des abords en réduction du périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.
- **Relèvement à 300 000€ HT du seuil exigeant le recours à la procédure du concours d'architecture. Ce seuil était jusqu'alors fixé à 221 000€.**
- Simplification du fonctionnement des commissions départementales de coopération interdépartementale.
- Création d'un registre unique de délibération des collectivités territoriale.

Cf. Décret n° 2026-117 du 20 février 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/>

Mots clés : *autorisation d'urbanisme, taxe d'aménagement*

Taxe d'Aménagement : pour le Conseil d'État, les parkings en terre battue sont inclus

Le Conseil d'État rappelle que la valeur des aires de stationnement est, lorsque ces aires sont comprises dans une opération donnant lieu à autorisation de construire ou d'aménager, incluse dans l'assiette de la Taxe d'Aménagement (TA) instituée à l'article L. 331-6 du Code de l'urbanisme.

Dans cette affaire, une demande de Permis de Construire prévoyait en outre la création d'une aire de stationnement d'une capacité d'environ 61 places et dont le sol devait rester « *naturel, en terre battue* »,

à l'exception de trois places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite et du chemin piéton les desservant devant être matérialisés par un revêtement stabilisé.

Pour le Conseil d'État, la circonstance que ces aires de stationnement ne doivent faire l'objet d'aucun travaux ne fait pas obstacle à l'inclusion de leur valeur forfaitaire dans l'assiette de la taxe.

Cf. Conseil d'État, 18 février 2026, req. n°498149

<https://www.doctrine.fr/d/CE/2026/>

Mots clés : environnement, risque, biodiversité

Obligations légales de débroussaillage : une dérogation Espèces protégées peut être requise

Par un arrêt du 6 février 2026, le Conseil d'État a jugé qu'une dérogation Espèces protégées est nécessaire si le projet de débroussaillage comporte un risque suffisamment caractérisé pour ces dernières.

La Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), l'Association pour la protection des animaux sauvages (Aspas) et l'association Canopée avaient demandé au Conseil d'État l'annulation du décret du 29 mars 2024 relatif aux obligations légales de débroussaillage. Les requérantes estimaient que l'arrêté venait modifier le régime d'interdiction d'atteintes aux espèces et à leurs habitats, ainsi que les conditions à réunir dans le cas d'une demande de dérogation Espèces protégées.

Bien que le Conseil d'État ait rejeté leur recours, les associations peuvent se satisfaire du jugement qui prévoit que, **lorsque le risque d'atteinte aux espèces protégées est suffisamment caractérisé, une dérogation demeure requise**. Ce faisant, « l'arrêté attaqué n'a ni pour objet ni pour effet de modifier le régime d'interdiction d'atteintes aux espèces et à leurs habitats, ou les conditions de demande et d'instruction des dérogations à ces interdictions », précise la Haute Juridiction.

Cf. Conseil d'État, 06 février 2026, n° 494669

<https://share.google/WuOf4V9bp97NVvVoS>

Mots clés : urbanisme, document d'urbanisme, PLU

Les dysfonctionnements d'une station d'épuration peuvent entraîner l'annulation d'un Plan Local d'Urbanisme

Le 9 février, le Tribunal Administratif de Strasbourg a annulé partiellement les PLUi d'Illfurth et d'Ill-et-Gersbach (Haut-Rhin), appartenant à la Communauté De Communes Sundgau.

Motif principal : **les stations d'épuration des deux secteurs présentent de graves dysfonctionnements entraînant le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser aurait aggravé cette pollution.**

Constats du tribunal :

- Irrégularités et non-conformité du réseau de collecte et des stations d'épuration.
- Déversoirs d'orages dépassant largement les capacités nominales.
- Secteurs encore partiellement non raccordés au réseau collectif, nécessitant des travaux importants.
- Non-respect du principe du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT): une nouvelle urbanisation n'est possible que si la collecte et le traitement des eaux usées sont conformes à la réglementation.

En conséquence, les PLUi sont annulés dans la partie autorisant la création de nouvelles zones à urbaniser.

Cf. Tribunal administratif de Strasbourg, 09 février 2026, n° 2305885, 2305887

<https://www.doctrine.fr/d/TA/Strasbourg/2026/>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, document d'urbanisme, PLU, déclaration préalable

Pour se prononcer sur les demandes de dérogations aux règles relatives aux destinations dans les PLU, le délai peut-il être allongé ?

Réponse du ministère de la Ville et du logement : afin de faciliter la reconversion de bâtiments existants en logements, la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025, dite loi Daubié, a introduit une disposition permettant de déroger aux règles de destination des PLU(i) pour qu'un bâtiment devienne un bâtiment à destination principale d'habitation.

Cette faculté, encadrée par l'article L. 152-6-5 du Code de l'urbanisme, est notamment conditionnée à l'avis conforme de l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU.

S'agissant du délai laissé à la collectivité pour rendre cet avis, un mécanisme est déjà prévu au titre du Code de l'urbanisme. En effet, l'article R. 423-59 dispose que les « *collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable* ».

Ainsi, l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer, à défaut de quoi son avis est réputé favorable.

Par ailleurs, aucune disposition ne permet aujourd'hui de proroger le délai d'instruction de l'autorisation d'urbanisme afin de tenir compte du délai nécessaire à la consultation de l'organe délibérant.

Afin d'adapter au mieux le délai d'instruction, une mesure visant à permettre sa prorogation dans ce cas de figure est envisagée dans le cadre d'un décret en Conseil d'État actuellement en préparation, pris pour l'application de plusieurs dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme issues de la loi visant à faciliter la transformation de bureaux et autres bâtiments en logements et de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

Cf. Question écrite de Cédric Chevalier, n°07322, JO du Sénat du 29 janvier

<https://www.senat.fr/questions/base/2026/>

Mots clés : permis de construire, environnement

Abattage d'alignement d'arbres : le permis délivré par le maire ne vaut pas dérogation

Des requérants contestaient un Permis de Construire (PC) valant autorisation d'exploitation commerciale ainsi qu'un permis modificatif, notamment en raison de l'abattage d'arbres composant un alignement.

Le Conseil d'État rappelle que lorsqu'un projet implique l'atteinte ou l'abattage d'arbres situés le long d'une voie de communication, la délivrance du PC vaut, en principe, dérogation à l'interdiction prévue par l'article L. 350-3 du Code de l'environnement (dans sa version issue de la loi de 2016). L'autorité compétente doit alors vérifier la nécessité de l'abattage et l'existence de mesures de compensation suffisantes, sous le contrôle du juge.

En l'espèce, la Cour Administrative d'Appel a commis une erreur de droit en considérant que les arbres ne bordaient pas une voie de communication au seul motif qu'un muret les en séparait.

Toutefois, depuis la loi « 3DS » du 21 février 2022, le préfet est seul compétent pour autoriser l'abattage d'arbres d'alignement lorsque cette autorisation est requise. Dès lors, un permis modificatif ne peut plus, à lui seul, valoir dérogation à l'interdiction d'abattage.

Cf. Conseil d'État, 6 février 2026, req. n°495504

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, permis d'aménager, document d'urbanisme, PLU
Permis d'Aménager : jusqu'où peut-on aller dans la décision ?

Souvent perçu comme une simple division de terrain, le Permis d'Aménager (PA) joue un rôle stratégique en urbanisme. Il encadre la création de lotissements, campings ou autres opérations d'aménagement, il anticipe l'impact futur des constructions sur le terrain : circulation, accès, infrastructures, préservation des espaces naturels et du patrimoine bâti.

En résumé, ce n'est pas qu'un papier administratif : c'est l'étape où l'on prévoit et sécurise les effets d'un projet avant même qu'une seule maison soit construite.

Ces décisions rappellent un principe fondamental : **l'autorité compétente peut refuser un PA si, compte tenu des caractéristiques du projet, la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra pas être assurée lors des futures autorisations de construire.**

Autrement dit, un PA peut être rejeté avant toute construction si le projet menace :

- des éléments naturels : arbres, zones humides, végétation existante,
- des éléments architecturaux ou patrimoniaux : murs, bâtiments ou ensembles protégés par le PLUi.

Ces arrêts confirment une règle simple mais essentielle : en urbanisme, prévenir vaut mieux qu'intervenir après coup.

Cf. CAA Nantes, 13 février 2026, 25NT00974 et 25NT00067

<https://www.doctrine.fr/>